لان الاجارة تنفسخ ببطلان المنفعة المعقود عليها وان امكن الانتفاع من وجه اخر
لانه جنس اخر وقد قال محمد استاجر رحا ماء فانقطع الماء بعد ستة اشهر ينفسخ
العقد فان امسك حتى مضت السنة عليه اجر ستة اشهر الا اذا كان البيت
ينتفع به لغير الطحن فعليه من الاجر بحصته لبقاء جزء من المعقود عليه له
حصة من العقد ومن اصحابنا من قال لا ينفسخ العقد بانهدام الدار بل يثبت
له حق الفسخ فانه قال في الصلح اذا صالح على سكنى دار فانهدمت لم ينفسخ الصلح
كذا ذكر شمس الائمة البيهقي في الكفاية وقال في الفتاوى الصغرى واليه اذا سقط
حائط او انهدم بيت من الدار المستاجرة للمستاجر ان يفسخ ولا يملك الفسخ بغيبة
المالك بالاجماع لان هذا رد بالعيب وذلك لا يصح الا بحضرة المالك بالاجماع
انما الخلاف في الرد بخيار الشرط وان انهدمت الدار كلها فله الفسخ من غير حضرة
رب الدار لكن الاجارة لا تنفسخ ما لم تفسخ لان الانتفاع بالعرصة ممكن كما ذكر
في الصلح اليه ذهب خواهر زاده وفي اجارات شمس الائمة اذا انهدمت
الدار كلها فالصحيح انه لا تنفسخ الاجارة لكن سقط الاجر عنه فسخ او لم يفسخ
في باب اجارة الدور والبيوت الى هنا لفظ الفتاوى الصغرى والتتمة وذكر
في الفتاوى الصغرى ايضا اذا استاجر ارضا للزراعة فزرع فاصطلمه آفة تجب
اجر ما مضى ويسقط اجر ما بعد الاصطلام **قوله** واذا خربت الدار او
انقطع شرب الضيعة او انقطع الماء عن الرحى انفسخت الاجارة اي قال
القدوري في مختصره وللمشايخ كلام في انفساخ الاجارة بما ذكره قبل هذا وهذا
الذي ذكره هو اختيار القدوري واليه ذهب صاحب التحفة وابو نصر
البغدادي في شرحه واختار خواهر زاده وشمس الائمة خلاف ذلك وقد
مر آنفا وذلك لان المنفعة المعقود عليها قد عدمت وفوات المعقود عليه

عمران يوسف عن الشيخ وان لم يحضر الخ

بل مقابل

دجر

١٠٨

يوجب بطلان العقد كهلاك المبيع قبل القبض وكموت العبد المستاجر وضيعة
الرجل عقار كذا في الجمهرة والجمع ضياع منه قول بعضهم فالماء يبغي ما وجه
الفتى وصاحب الضيعة ضيعة **قوله** ولو انقطع ماء الرحى والبيت مما
ينتفع به لغير الطحن فعليه من الاجر بحصته اورد هذه المسئلة استشهادا على انه
لا ينفسخ العقد بانقطاع الماء عن الرحا قال شيخ الاسلام علاء الدين الاسبيجابي
رحمه الله في شرح الكافي فان انقطع الماء عنها اي عن الرحا فلم تعمل رفع عنه من
الاجر بحساب ذلك لان الاجر يجب في مقابلة الانتفاع فاقيم التمكن من الانتفاع
مقام حقيقته وقد فقد فلا يجب الاجر وله ان ينقض الاجارة لانه فات المقصود
وهو الانتفاع بالمحل فان لم ينقضها حتى عاد الماء لزمته الاجارة لان المعنى المعجز عن
الانتفاع قد زال فلزم العقد ولا يقال بانه قد تفرقت عليه الصفقة فينبغي ان
يتخير عند زوال العذر كالمبيع اذا هلك بعضه قبل القبض لانا نقول هذا
تفرق بعد تمام الصفقة لانا جعلنا قبض المحل كقبض المنافع ومتى قبض الدار
ثم تعذر عليه الانتفاع كان هذا عيبا حادثا بعد القبض فلا يوجب التخيير
وان اختلفا في مقدار الانقطاع فالقول قول المستاجر لانه ينكر تقرر الاجر
عليه فكان القول قوله ولو قال المواجر لم ينقطع الماء وقال المستاجر قد انقطع يحكم
الحال فيكون انقطاعه وجريانه في الحال دليلا على الماضي لان الحال يصلح دليلا
على الماضي عند الاشتباه كذا في شرح الكافي وقال في الشامل في قسم المبسوط انقطع
ماء النهر له الفسخ لان انقطاع الماء يفوت ما استوجر لاجله الارض قل الماء
في الرحى ان كان ضررا فاحشا ينقض والا فلا الخيار لاحد المتعاقدين
عند ركانا اصلح رب الرحى قبل الفسخ لا تنفسخ لما عرف الى هنا لفظ الشامل
وفسر في خلاصة الفتاوى نقصان الماء فاحشا بان يطحن اقل من نصف